

Arvojen vaikutus asuinympäristön valintaan ja asuntojen hintoihin: esimerkkinä asuinalueita pääkaupunkiseudulta

Erika Brusila

790351A
LuK–tutkielma
Maantieteen tutkimusyksikkö
Oulun yliopisto
26.04.2019

TIIVISTELMÄ

Pääkaupunkiseudun kehittäminen on suurten haasteiden edessä alueen kasvaessa nopeasti. Laajaa huolta on herättänyt asumisen kalleus ja siihen liittyvä segregatiokehitys. Ratkaisuja on pyritty kehittämään, jotta saadaan pienituloisia muuttamaan kalliille asuinalueille. Kuitenkin päinvastaisesti on hankalaa saada suurituloisia muuttamaan vähemmän arvostetuille alueille. Huonomaineisten alueiden kehittäminen on aina haastavaa.

Tutkielman kirjallisuuskatsaukseen pohjautuen havaitaan, että asuinympäristön valintaa ohjaavat arvot. Täten ne vaikuttavat alueiden arvostukseen ja asuntojen alueelliseen hintakehitykseen. Loppujen lopuksi kahden alueen ollessa lähes substituoituvia toisilleen, vain erot alueiden välisessä arvostuksessa voi selittää niiden väliset erot suhteessa keskimääräisiin neliöhintoihin.

Arvot tulisi ottaa suunnittelun keskiöön, sillä ne auttavat ymmärtämään asumiseen liittyvää moniulotteista kokonais kuvaa. Kuitenkin tapaustutkimusten pohjalta herää kysymys, onko kehittämistoimenpiteitä kohdennettu vastaamaan asukkaiden arvoja vai onko niitä tehty pelkästään preferensseihin - ja mielipiteisiin perustuvien tulkintojen pohjalta? Tärkeää olisi aina tiedostaa kenen intressejä kehittämistoimenpiteillä pyritään edistämään. Arvot eivät ole ratkaisu kaikkiin suunnittelun ongelmiin, mutta ne avaavat täysin uudenlaisia mahdollisuuksia asuinympäristöjen kehittämiseksi.

Sisällys

JOHDANTO	4
ASUMISEN ARVOT	5
Arvot	5
Preferenssit ja segregatio	8
Asumisen tutkimus	9
ASUNTOMARKKINAT	10
Asunnon hinnan muodostuminen	11
Tarpeen tunnistaminen	12
ASUMISEN VALINTA	14
Käytännön rajoitukset	14
Asuinympäristön valinta	15
Arvot valinnan taustalla	16
PÄÄKAUPUNKISEUTU	18
Leppävaara ja Kartanonkoski	19
Myllypuro	22
Eira ja Ullanlinna	24
POHDINTA	27
LÄHTEET.....	31

JOHDANTO

Pääkaupunkiseutu kasvaa nopeasti sinne kohdistuvien muuttovirtojen vaikutuksesta. Uusia asukkaita varten tarvitaan lisää kohtuuhintaisia asuntoja, sillä mielikuvat asumisen kalleudesta voivat vaikuttaa negatiivisesti muuttopäätöksiin. Huolta on herättänyt pääkaupunkiseudun sisäiset erot asuntojen hinnoissa ja siihen liittyvä epäsuotuisa segregatiokehitys (esim. Kortteinen ym. 2005; Bernelius 2013). Pienituloisilla ei ole varaa muuttaa asuinalueille, joissa on korkeahintaisia asuntoja. Tämän lisäksi uusia asumisen ratkaisuja tarvitaan, sillä yhteiskuntarakenteita koettelevat erilaiset muutokset, kuten perhekokojen pientyminen ja väestön ikääntyminen. Nämä trendit vaikuttavat myös asumiseen liittyviin preferensseihin ja valintoihin (Kauko & Kersloot 2004: 144). Näin ollen perinteiset metodit eivät enää riitä selittämään asukkaiden tekemiä valintoja (Jansen 2014: 3).

Tämän tutkielman tarkoituksena on ymmärtää ihmisten arvoja asumispreferenssien taustalla. Tämä on tärkeää, koska arvojen on aiemmissa tutkimuksissa todettu määrittävän niitä (Jansen 2014: 28). Kuitenkin vasta viime vuosina on ryhdytty kiinnittämään huomiota arvojen merkitykseen asumisen tutkimuksessa. Aiemmissä tutkimuksissa alueiden arvostusta on tutkittu muun muassa sosioekonomisten tekijöiden valossa, kuten tulotason alueellista jakautumista tarkastellen (esim. Uuskallio 2001). Arvoja voi kutsua tämän päivän trendiksi, sillä yleisessä diskurssissa ja esimerkiksi poliittisten päätösten taustalla niiden merkitystä korostetaan.

Tässä tutkielmassa yhdistetään asukkaiden arvot valintaa ohjaavana tekijänä asuntojen alueelliseen hintakehitykseen. Aihe on ajankohtainen, sillä kahden alueen ollessa lähes substituoituvia toisilleen, vain erot alueiden välisessä arvostuksessa voi selittää niiden väliset erot suhteessa keskimääräisiin neliöhintoihin. Lähtöhypoteesina toimii ajatus siitä, että asuinalueilla joissa olevat ominaisuudet vastaavat hyvin asukkaiden arvoja, on myös neliöhinnaltaan kalliita asuntoja. Näkökulmat tuodaan yhteen pääkaupunkiseutua käsittelevässä kappaleessa. Saatua tuloksia pohditaan kaupunkikehitys kontekstissa. Tämä on tärkeää sillä huonoille paikoille ei kannata investoida, eikä keinoja juurikaan ole saada suurituloisia kotitalouksia vähemmän arvostetuille alueille. Huonomaineisten alueiden kehittäminen on aina haastavaa.

Tähän ajatteluun inspiraatio syntyi usein siteeratun Osmo Soininvaaran blogista, jossa hän pohtii muun muassa kaupunkikehitystä (ks. Soininvaara 2018). Tämän asetelman johdattamana tutkielmassa vastataan seuraaviin kysymyksiin:

- 1) Miten asukkaiden arvot vaikuttavat asuntojen alueellisiin hintoihin pääkaupunkiseudulla?
- 2) Miten asukkaiden arvojen ymmärtämistä voidaan hyödyntää kaupunkisuunnittelussa?
- 3) Voidaanko arvojen ymmärtämisen avulla nostaa vähemmän arvostettujen alueiden asemaa ja näin vaikuttaa epäsuotuisaan segregatiokehitykseen?

ASUMISEN ARVOT

Asumistutkimuksen monialaisuus on johtanut käsitteiden lainaamiseen eri tieteenaloilta. Tämä on johtanut tutkimuksissa esiintyvien käsitteiden ja tulokulmien eroihin. Epäselvää on se, kuinka tietoisia eri aloilla asumistutkimusta tekevät tutkijat ovat tästä tilanteesta (Hasu 2017: 24). Tässä kappaleessa kuvataan keskeinen teoreettinen viitekehys ja avataan tutkielmalle keskeiset käsitteet. Käsitteet avataan siitä näkökulmasta, josta niitä tässä tutkielmassa tarkastellaan. Tämä tehdään tiedostaen, että käsitteillä on viitattu erilaisiin viitekehyksiin. Näin ollen tässä on otettu huomioon käsitteiden monimerkityksellisyys eri lähteitä tarkasteltaessa. Lisäksi tässä perehdytään siihen, millä tavoin asumista on aiemmin tutkittu ja selvitetään miksi tutkia juuri arvoja suhteessa asumisen valintoihin.

Arvot

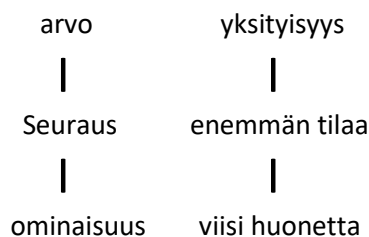
Arvot ovat keskeisin käsite tässä tutkielmassa. Kuitenkin arvo käsitettä on haasteellista määritellä yksiselitteisesti ja sitä on pyritty määrittelemään useissa tutkimuksissa (esim. Piercy & Morgan 1997; Woodruff 1997; Holbrook 1999). Tässä tutkimuksessa arvoilla viitataan seuraavaan viitekehykseen. Schwartz (1992) määrittelee arvot tärkeiksi tavoitteiksi, jotka toimivat ohjaavana periaatteena yksilön elämässä. Arvo on ihmisen uskomus siitä, että jokin päämäärä tai toimintatapa on tavoiteltavaa. Nämä arvot yhdessä muodostavat ihmisen uskomusjärjestelmän, joka on luonteeltaan suhteellisen pysyvä ja jonka sisältämien arvojen määrä on rajallinen. Tästä johtuen niitä on mahdollista tutkia

(Antonides & Van Raaij 1998: 148). Arvot edistävät hyvää elämää ja ne ovat olemassa maailmassa jokaiselle ihmiselle riippumatta siitä, arvostaako yksittäinen ihminen sitä. Arvo on siis itsessään arvokas, eikä sen avulla tavoitella muuta (Purjo 2014: 40 - 42). Taulukossa 1 esitellään Schwartzin tunnistamat kymmenen arvotyyppiä. Niistä viisi ensimmäistä edustavat yksilöllisiä arvoja. Perinteet, hyväntahtoisuus ja yhdenmukaisuus palvelevat yhteisöllisiä arvoja. Universalismi sekä turvallisuus voivat palvella näitä molempia (Schwartz 2012: 3–8).

Taulukko 1. Arvotyypit ja niiden sisältö (perustuen Schwartz 2012).

Arvotyypit	Sisältö
Valta	varallisuus, yhteiskunnallinen valta, vaikutusvalta, sosiaalinen status
Suoriutuminen	kyvykkyys, menestys, kunnianhimo
Mielihyvä	elämästä nauttiminen
Virikkeellisyys	monipuolinen, jännittävä- ja uskalias elämä
Itsenäisyys	uteliaisuus, vapaus, luovuus, itsenäisyys
Universalismi	avarakatseisuus, tasa-arvo, luontoyhteys, viisaus, oikeudenmukaisuus, kauneuden kunnioitus, ympäristönsuojelu
Hyväntahtoisuus	rehellisyys, auttavaisuus, vastuunotto, anteeksianto
Perinteet	elämän osansa hyväksyminen, nöyryys, kohtuullisuus, perinteiden arvostus,
Yhdenmukaisuus	muiden kunnioitus, kohteliaisuus, itsekuri, tottelevaisuus
Turvallisuus	perheen ja läheisten turvallisuus, vastavuoroisuus, puhtaus, yhteiskunnallinen järjestys

Tässä tutkielmassa arvoihin liittyvää asumisen valinnan prosessin ajattelua ohjaa Means end chain teoria, lyhennettynä MEC-teoria. Teorian kehitti Gutman (1982) yhdistämään yksilön päätöstä kuluttaa ja motivaatioita kulutus päätöksen taustalla. Kuva 1 näyttää, kuinka MEC-teorian avulla muodostetaan arvoketju, jossa asukas valitsee asunnon hänelle tärkeiden elämän arvojen edistämiseksi. Teorian avulla voidaan ymmärtää asumiseen liittyviä preferenssejä (Coolen & Hoekstra 2001).



Kuva 1. Asumisen arvo - ketju (perustuen Coolen & Hoekstra 2001: 291).

Tärkeää on ymmärtää helposti sekoittuvien asenteiden ja arvojen erot. Ennen kaikkea ne eroavat toisistaan pysyvyyden suhteen. Arvot ovat abstrakteja ja suhteellisen pysyviä, kun taas asenteet ovat kohde- ja tilannesidonnaisia (Kamakura & Mazzon 1991; Schwartz 1992). Koska arvot ovat pysyvämpiä kuin asenteet, niiden tutkiminen on hedelmällisempää, kuin muuttuvien asenteiden.

Asenteiden lisäksi arvoja, koettua arvoa ja arvostusta ei saa sekoittaa toisiinsa. Kuluttajan arvot vaikuttavat koettuihin hyötyihin ja uhrauksiin ja täten myös lopulliseen arvokokemukseen. Arvot ovat lopulliseen arvon kokemiseen vaikuttava asia, mutta kuluttajan kokema arvo kuvaa arvioinnista syntyvää, varsinaista lopputulosta (Holbrook 1999). Arvostus taas liittyy arvoon ja arvon muodostumiseen. Arvojen taustalla on usein arvostaminen. Toisin sanoen arvokkaana pitäminen. Jotta asuinympäristö olisi yksilölle arvokas, yksilön tulee tarvita tai haluta sitä. Arvostus on siis aina subjektiivisesti koettu asia (Häyry H. ja M. 1988; Niiniluoto 1994: 177 - 189; Purjo 2014: 43). Arvostus tulee ilmi ihmisten toimintana tai käyttäytymisenä, heidän tekeminä valintoina. Suorittaessaan omaan päätökseen perustuvan valinnan yksilö paljastaa arvostuksensa (Laakso & Loikkanen 2004: 257).

Toisin sanoen asukkaan arvot ohjaavat asuinaluevalintaa. Ne määrittävät mitä hän arvostaa, mutta vasta asuessaan yksilö kokee arvoa, joka syntyy asumisen kokemuksen kautta. Asuinalueella ja sen synonyymillä asuinympäristöllä viitataan tässä tutkielmassa subjektiivisesti koettuun asuinympäristöön, jota lähestytään asukkaiden ymmärrysten kautta. Viitekehyksenä toimii Auran ym. (1997: 15-17) määritelmä, jossa he kuvaavat asuinympäristöä fyysis - sosiaalis - symbolisena rakennelmana.

Preferenssit ja segregaatio

Arvostus- ja asumispreferenssi käsitteet liittyvät läheisesti toisiinsa. Asumispreferenssi eli -suositus paljastaa asukkaan asumisen ominaisuuden arvostuksen. Preferenssi käsitteellä tässä tutkielmassa viitataan suhteellisen suureen ominaisuuden houkuttelevuuteen (Jansen ym. 2011: 2). Toisin sanoen asumispreferenssi kertoo siitä, mitä ominaisuutta asukas arvostaa. Ominaisuudet vuorostaan ovat käsitteitä, joiden avulla kuluttaja kuvaa ja vertaa hyödykkeitä. Ne voivat olla abstrakteja ominaisuuksia, jotka liittyvät mielihyvään ja tunteisiin esimerkiksi ”avara” ja ”hiljainen”. Tai ne voivat olla konkreettisia ominaisuuksia esimerkiksi ”ovet” ja ”kirjasto” (Arvola ym. 2010: 5- 6).

Tärkeää on erottaa preferenssit ja toteutunut valinta toisistaan. Preferenssit viittaavat tietyn ominaisuuden kiinnostavuuteen, valinta taas todelliseen käyttäytymiseen (Jansen ym. 2011: 2). Huomioitavaa on se, kuinka preferenssi viittaa ulkoisista rajoitteista, kuten varallisuudesta riippumattomaan ominaisuuksien arvottamiseen (Coolen 2008: 2-3). Kun taloudelliset resurssit jätetään tarkastelun ulkopuolelle, asumiseen liittyvät toiveet voivat vaihdella rationaalisista epärealistisiin asumistoiveisiin (Lapintie 2010: 42). Toisin sanoen asukas voi suosia jotain asumiseen tai asuinympäristöön liittyvää ominaisuutta, mutta esimerkiksi taloudellisista syistä ei tämä preferenssi johda valintaan. Tämä ominaisuuden suositus on siis asukkaan toive. Arvola ym. (2010: 9) kutsuvat tätä ilmiötä osuvasti rajattomaksi toiveiden tynnyriksi.

Asumispreferenssien tutkimisen ongelma on se, että osa tutkimuksessa esiin nousevista vetovoimatekijöiksi tulkituista ominaisuuksista saattaa olla seurausta asumisesta kuin lähtökohta asumispäätökselle (Storper 2013: 70–72). Kuitenkin arvostukset määrittävät preferenssejä ja ohjaavat näin toimintaa kohti haluttua tavoitetta (Coolen & Hoekstra 2001). Aukkaiden arvot vaikuttavat siis asumispreferensseihin ja myöhempään asumistyytyväisyyteen (Hasu 2010: 115). Näistä syistä johtuen on mielekkäämpää tutkia arvoja, eikä pelkästään niistä johtuneita preferenssejä.

Viimeinen määriteltävä käsite on segregaatio, jolla viitataan taustoiltaan erilaisten väestöryhmien epätasaiseen alueelliseen jakautumiseen (Massey & Denton 1988: 282–283). Segregaatio on siis alueiden eriarvoistumista, jota pidetään yleisesti epäsuotuisa kehityksenä (Vilkama & Hirvonen 2018). Käsite on oleellinen tutkielmalle, sillä asuntopolitiikan ohjaamiseen voidaan käyttää tutkimusta asumispreferenssien

mahdollisista ohjaavista tekijöistä kuten asenteista, mielipiteistä ja arvoista (Van Diepen & Arnoldus 2003).

Lisäksi yksilön uskomukset ja arvot ovat tärkeässä roolissa käsitysten ja arvioiden muodostumisessa, koska ne voivat auttaa ymmärtämään, kuinka subjektiiviset arviot syntyvät. Tämän ymmärryksen avulla niihin voidaan vaikuttaa (Lindberg ym. 1987). Näin ollen ymmärtämällä asumiseen liittyviä arvoja, voidaan tätä tietoa hyödyntää esimerkiksi rakennusyritysten päätösten taustalla kaupunkisuunnittelussa sekä segregaaation ehkäisyssä. Toisin sanoen arvoja ymmärtämällä voidaan vaikuttaa sellaisiin asenteisiin ja mielipiteisiin, jotka ovat epäsuotuisia halutulle kehitykselle.

Asumisen tutkimus

Asumisen tutkimuskenttä eroaa useista muista tutkimusaloista jo siinä, ettei se itsessään ole tieteenala (King 2009; MacLennan & Bannister 1995). Asumistutkimusta tekevät eri tieteenalojen edustajat omissa tieteenaloissaan muilta tieteenaloilta käsitteitä lainaten (Hasu 2017: 24). Asumista on tutkittu perinteisesti tarkastelemalla asukkaiden nykyisiä asuntoja, asumispreferenssejä sekä muuttopäätöksiä (Jansen 2014: 3). Esimerkiksi ekonomistit ovat keskittyneet tutkimuksessa asuntojen hintoihin ja siihen kuinka hinnat määrittävät valintaa omistamisen ja vuokraamisen välillä. Sosiologit ja maantieteilijät vuorostaan ovat keskittyneet tutkimaan yksittäisten kotitalouksien tekemiä valintoja sekä asumisen jakautumiseen väestön keskuudessa. Heidän fokuksensa on ollut sosioekonomisissa ja demografisissa muuttujissa, joihin yhdistetään kotitalouksien elinkaari (Coolen ym. 2008: 215).

Kuitenkaan nämä perinteiset metodit eivät riitä enää selittämään ja ennakoimaan asuinpaikan valintoja tässä muutosten maailmassa, sillä yhteiskunta rakenteita koettelevat sekä taloudelliset, sosiokulttuuriset, että väestölliset muutokset (Jansen 2014: 3). Tästä johtuen uusia metodeja kehitetään. Tiedettävästi ensimmäisenä asuinympäristöön liittyvien arvojen merkitystä tutkineet Lindberg ym. tutkivat vuonna (1987) subjektiivisesti koettuja uskomuksia ja arvoja, jotka piilevät ihmisten asumistoiveiden ja -suositusten taustalla. He huomasivat tutkimuksessaan, että arvot määrittävät asumiseen liittyvien ominaisuuksien arviota ja loivat pohjan arvojen yhdistämiselle asumisen tutkimukseen. Lindberg ym. (1987) tekemän pioneeritutkimuksen jälkeen arvoihin

liittyvää asumistutkimusta ei juurikaan tehty. Kuten Coolen ym. (2008: 1) toteavat, tutkimuksissa ei ole kiinnitetty riittävästi huomiota tavoitteisiin ja arvoihin, jotka kertovat minkälaisia merkityksiä asumisen suosituksilla on ihmisille.

Vasta viime vuosina on ryhdytty kiinnittämään enemmän huomioita arvojen merkitykseen asumisen tutkimuksessa ja asiasta on ilmestynyt muutamia kansainvälisiä ja kotimaisia tutkimuksia. Nämä tutkimukset on tehty eri tieteenaloilla ja niiden metodit ja näkökulmat ovat usein toisistaan poikkeavia. Tämänkaltaisen asumistutkimuksen pirstoutuminen on myös tälle tutkielmalle haaste, sillä tässä yhdistetään talous-, kulutus- sekä maantieteellinen näkökulma. Asian esittämiseksi selkeästi ja johdonmukaisesti tässä tutkielmassa käsitellään omissa kappaleissaan asuntomarkkinoita ja asumisen valintaan vaikuttavia tekijöitä. Näkökulmat tuodaan yhteen pääkaupunkiseutua käsittelevässä tapaustutkimuskappaleessa.

ASUNTOMARKKINAT

Vaikka asuntojen voidaan ajatella olevan hyödykkeitä siinä missä muutkin, täytyy niitä tutkiessa huomioida niiden erot suhteessa muihin hyödykkeisiin. Smith ym. (1988: 29) tunnistavat tutkimuksessaan tällaisia asunnoille tyypillisiä erityispiirteitä olevan muun muassa pitkä käyttöikä, valtion keskeinen rooli sekä kiinteä sijainti. Myös Huovari ym. (2002: 14–15) tunnistavat asuntojen erityispiirteitä, kuten asumisen välttämättömyys, asuntojen heterogeenisyys, korkea hinta, lyhyen aikavälin tarjonnan joustamattomuus sekä suuret transaktiokustannukset. Heterogeenisyydellä he tarkoittavat sitä, kuinka asunnot ovat ominaisuuksiltaan toisistaan poikkeavia ja moniulotteisia. Toisin sanoen asunnot koostuvat useista rakenteellisista, laadullisista sekä määrällisistä ominaisuuksista.

Asuntojen erityispiirteiden lisäksi myös kotitaloudet eroavat toisistaan esimerkiksi elämänvaiheen, perherakenteen, tulojen ja suositusten suhteen. Tällaisia asumisen suosituksia voi olla esimerkiksi se, kuinka ihmiset arvottavat mm. laadullisia tekijöitä, lähiympäristöä, palveluita ja liikenneyhteyksiä (Laakso & Loikkanen 2004: 251-252). Kaikki nämä erityispiirteet on tärkeää ottaa huomioon, sillä perinteisen rahoitusteorian mukaan asuntojen arvo määräytyisi diskontattujen tulevaisuuden kassavirtojen nykyarvona. Näin ollen jokaiselle hetkelle voitaisiin määritellä tarkka markkinahinta.

Tätä ei kuitenkaan asuntomarkkinoilla ole mahdollista olettaa, juuri näistä edellä mainituista asuntojen erityispiirteistä johtuen (Oikarinen 2007: 33- 34).

Lisäksi edellä kuvattu asuntojen heterogeenisyys johtaa siihen, että asuntojen hinnoissa tapahtuvat nousut ja muutokset saattavat vaihdella huomattavasti eri alueiden välillä. Asuntomarkkinoita on järkevää analysoida alueellisella tasolla, sillä samalla kaupunkialueella sijaitsevia asuntoja voidaan pitää lähes substituutteina toisilleen (Oikarinen 2007: 15). Tästä johtuen olen rajannut asuntojen hintojen tarkasteluun asuinympäristöjä postinumeroalueittain pääkaupunkiseudulta, sillä näin on mahdollista havaita mahdollisia eroavaisuuksia ihmisten arvostuksissa - ja asuntojen hinnoissa eri asuinalueiden välillä.

Asunnon hinnan muodostuminen

Asuntojen hintoihin vaikuttavia tekijöitä sekä niiden muodostumista on tutkittu laajasti eri näkökulmista. Edellisessä kappaleessa mainituista asuntojen erityispiirteistä huolimatta asuntojen markkinahinnat määräytyvät samalla tavalla kuin muidenkin hyödykkeiden hinnat kysynnän ja tarjonnan tasapainon kautta. Kuitenkin asumiseen liittyvät erityispiirteet tekevät asuntomarkkinoiden tarjonnasta jäykkää ja tarjonta sopeutuu kysynnän muutoksiin huomattavasti hitaammin kuin muilla hyödykemarkkinoilla (Huovari ym. 2002: 14). Joka tapauksessa asunnon hinta muodostuu fyysisestä rakennuksesta ja maan arvosta. Asunnon hintatasossa tapahtuva nousu on painotettu keskiarvo asunnon rakenteellisen arvon ja tonttimaan arvostuksen noususta. Maan arvo määrittää siis syyn sille miksi täysin samanlaiset asunnot, jotka sijaitsevat eri paikoissa ovat hinnaltaan poikkeavia (Oikarinen 2007: 15).

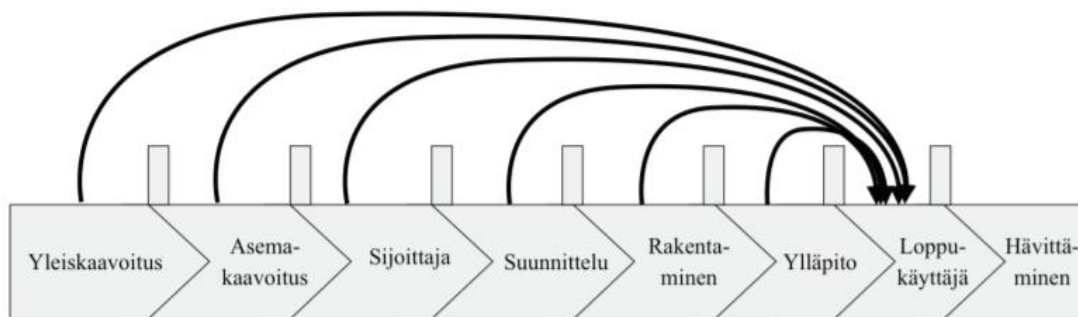
Asuntojen hintataso on riippuvainen useista tekijöistä. Osa tekijöistä on makrotaloudellisia ja tällöin ne vaikuttavat kaikilla alueilla valtion sisällä samalla tavalla (Oikarinen 2007: 15). Tällaisia tekijöitä ovat esimerkiksi yleinen korkotaso ja inflaatio. Useat tekijät ovat kuitenkin alueellisia ja paikallisia. Näitä tekijöitä on muun muassa asunnon fyysiset ominaisuudet, alueen status (Laakso 2015: 30 - 42), saavutettavuus sekä naapuruston ominaisuudet. Kaupunkien sisäiset erot asuntojen hinnoissa kertovat asuinalueen palveluiden ja naapuruston laadusta (Eerola ym. 2012: 221-222). Asuntojen hintakehitykseen vaikuttavat tekijät ovat siis moninaiset, eikä niihin kaikkiin ole tämän

tutkielman rajoituksissa tarkoituksenmukaista perehtyä. Tärkeää on ymmärtää, että alueellisilla asuntomarkkinoilla kaikki tekijät vaikuttavat toisiinsa (Huovari ym. 2002: 17). Toisin sanoen valintaa ohjaavat tekijät vaikuttavat kysynnän ja tarjonnan kautta asuntojen hintoihin. Näitä valintaan vaikuttavia tekijöitä esitetään omassa kappaleessaan.

Tarpeen tunnistaminen

Porterin vuonna 1985 kehittämän arvoketjun idea on tuottaa arvoa loppuasiakkaalle, joten sen käyttäminen on varsin hyödyllinen tälle tutkimuksen näkökulmalle. Malli kuvaa yrityksen arvonmuodostusprosessia ja se korostaa myös tuotantoprosessin monivaiheisuutta (Porter 2006: 80–81). Porterin arvoketjusta on kehitetty useita erilaisia variaatioita, joiden tarkoituksena on ollut analysoida monimutkaisempien arvoketjujen toimintaa. Asunnot ovat tällainen monimutkainen hyödyke, sillä rakennetun yhdyskunnan arvo muodostuu monimutkaisesta tekijäjoukosta, joka on jatkuvassa muutoksessa (Siponen ym. 2010: 22). Tärkeää on huomata, että tässä kappaleessa arvo käsitteellä viitataan asukkaan kokemaan arvoon, ei ihmisen toimintaa ohjaaviin arvoihin (ks. arvo määritelmä).

Siponen ym. (2010) mallintavat tiedettävästi ensimmäisinä rakennetun ympäristön arvoketjujen nykytilaa. Tutkimuksessa he muodostavat kokonaiskuvan kiinteistöjen toiminnasta ja mallintavat rakennuksen elinkaaren aina kaavoituksesta hävittämiseen saakka. He mallintavat rakennetun ympäristön arvoketjuun liittyvää asiakastarpeen toteamista kuvan 2 mukaisesti. Koska arvoketju kuvaa jonkin hyödykkeen vaiheittaista jalostumista raaka aineesta valmiiksi tuotteeksi, jokainen arvoketjun vaihe nostaa tuotteen arvoa (Porter 1985: 51). Toisin sanoen ketjun jokaisessa vaiheessa asunnon hinta muodostuu ja tarpeiden kohdatessa asukkaiden toiveet asukkaiden kokema arvo kasvaa.



Kuva 2. Asiakastarpeen tunnistaminen (Siponen ym. 2010: 84).

Siposen ym. (2010) mallintamaan arvoketjuun pohjautuen asuntojen arvon muodostuminen voidaan purkaa osiin. Arvoketju alkaa yleiskaavasta, jonka tehtävänä on määritellä yleispiirteisesti maan käyttötarkoitus (Laitio 2018). Kuten Oikarinen (2007) argumentoi, maa on tekijä mikä tekee asunnosta arvokkaamman. Eroavaisuudet maan laadussa voivat vaikuttaa merkittävästi asunnon hinnan muodostumiseen. Kiteytetysti, maan hintaan vaikuttavia tekijöitä ovat tontin sijainti, tontin koko, alueen viihtyvyystekijät ja houkuttelevuus (Oikarinen 2007). Toisin sanoen asunnon hinnan ja arvon muodostuminen lähtee jo yleiskaavoituksesta ja rajoitteena toimii maaperä. Suolle ei kannata rakentaa ja pohjavesiä tulee jo lain mukaan suojella.

Yleisessä tiedossa on, että kaavoitusprosessi itsessään nostaa asuntojen tuotantokuluja pääkaupunkiseudulla. Kritiikkiä on herättänyt asuinalueiden täydennysrakentamisen hitaus, jolloin kaavoitusta hidastavat muun muassa alueen asukkaiden kuuleminen ja kaavanmuutokseen tehtävät valitukset (esim. Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2013: 20). Tämän lisäksi kritiikkiä on herättänyt se, ettei kaavoitusjärjestelmä ole vastannut tarpeeksi asuntojen kysyntään pääkaupunkiseudulla. Toisin sanoen, tarjonta on liian suppeaa suhteessa kysyntään.

Esimerkiksi Schauman (2014) mukaan tämä näkyy pääkaupunkiseudulla pienenä tonttivarastona, asuntotonttimaan suhteellisenä kalleutena sekä korkeina asuntohintoina. Myös Kilpailu- ja kuluttajaviraston (2013) raportissa mainitaan, että asuntotuotannon verrattain alhainen taso pääkaupunkiseudulla näkyy ensisijaisesti niukkaan asuntorakentamiseen osoitetun ja rakentamiskelpoisen maan tarjontana. Vaikka pääkaupunkiseudulla on varattu asuntorakentamiseen tontteja, eivät nämä kaikki ole rakentamisvalmiita keskeneräisestä kaavoituksesta tai kunnallistekniikasta johtuen.

Näihin ongelmiin voisi ratkaisu olla Siposen ym. (2010: 100) argumentissa, jossa he toivovat laajempaa vuorovaikutusta arvoketju eri toimijoiden välille. Heidän mukaansa tällä hetkellä eri arvoketjuvaiheentoimijat toteuttavat omaa vaihettaan ja vuorovaikutus muiden ketjun toimijoiden kanssa on vähäistä. Esimerkiksi asuntoja rakennettaessa rakennuttajaorganisaatio ei todennäköisesti enää ole vuorovaikutuksessa seuraavassa eli ylläpitovaiheessa ketjun muihin sidosryhmiin. Tämä on ongelmallista, sillä arvoketjun kokonaisvaltaisella tuntemisella ja siinä toimivien eri sidosryhmien vuorovaikutuksen avulla voidaan kuluja pienentää ja lisätä asukkaiden kokeman arvon määrää tarpeiden tunnistamisen avulla.

ASUMISEN VALINTA

Asunnon valinta on suuri päätös, sillä se on monelle suuri investoinnin kohde. Joka tapauksessa usein valinnan perimmäinen tavoite on löytää koti. Kotitalouden tehdessä heille sopivan valinnan voi koti parhaimmillaan vastata asukkaiden tarpeisiin ja tukea toimintamahdollisuuksia yhteiskunnassa (Hasu 2017: 177). Tässä kappaleessa kerrotaan asuinympäristön valintaan vaikuttavia tekijöitä. Tärkeää on huomioida, että vaikka valintaa ohjaavat tekijät esitetään omassa kappaleessaan vaikuttavat ne myös osaltaan asuntojen hintoihin. Alueen ollessa suosittu, kysyntä alueella kasvaa ja tämä vaikuttaa tarjonnan mukaisesti asuntojen hintoihin.

Käytännön rajoitukset

Usein merkittävimpiä valintaan vaikuttavia tekijöitä ovat käytännön rajoituksiin ja asukkaan resursseihin liittyvät asiat, kuten tarjolla olevat asunnot, asukkaan varallisuus ja asunnon hinta. Käytännön rajoituksia ovat myös hallintamuotojen vaihtoehdot, kohteen rahoitusmahdollisuudet, kuten lainoitusvaihtoehdot ja korkotasot. Asumisen valintoja rajoittavista tekijöistä merkittävin on juuri asumisen hinta, sillä hinta rajoittaa asumiseen liittyviä vaihtoehtoja muuttajien varallisuuden mukaan. Tähän liittyen myös sijainnin merkityksellisyys on suuri, sillä valinnanvara rajoittuu alueisiin, joista asuntoja on halutulla hintatasolla saatavilla. Myös ostajan tai rahoittavan pankin verkostot, kuten tuttu myyjä voivat ohjata valintaa vain tiettyihin kohteisiin (Arvola ym. 2010: 10). Paremminkin

toimeentulevilla on enemmän valinnanvaraa asumisen suhteen kuin matalammilla tuloilla elävillä kotitalouksilla.

Huomioitavaa on, että kuluttajalla ei ole aina tarpeeksi tietoa mahdollisuuksistaan (Marsh & Gibb 2011; Molin ym. 1996). Esimerkiksi kaikki eivät tiedä ar-asumismuodoista. Näin ollen asumisen valinta ei aina perustu parhaaseen mahdolliseen vaihtoehtoon. Tämän lisäksi valinta ei ole aina vapaaehtoista. Joka tapauksessa alueen asukkaat vaikuttavat kuitenkin aina asuinympäristön muotoutumiseen (esim. Kyttä ym. 2009: 81). Tästä johtuen tutkielma rajataan koskemaan vain sellaisia asukkaita joilla on mahdollisuus valintaan. Toisin sanoen asukkaisiin joilla on suhteellisen korkea taloudellinen asema, jotta he voivat tehdä asumiseen liittyviä arvopohjaisia valintoja. Rajausta on mielekasta tehdä, jotta voidaan tarkastella kuinka arvot ohjaavat asuinympäristö valintaa. Tämä rajaa pois esimerkiksi pakotetut muutot ja asunnottomuuden.

Asuinympäristön valinta

Asuntoa etsiessä valinnassa on kyse asuinympäristön ja asunnon valinnasta. Vuolanto (2004: 27) erottaa asumisen valinnassa heidät, jotka painottavat asuntoon ja sen ominaisuuksiin liittyviä tekijöitä ja heidät jotka painottavat valinnassaan asuinympäristöä. Toisaalta Uuskallio (2001) argumentoi, että nykyään asunto sen ominaisuuksineen ei ole niin ratkaiseva tekijä asuntoa valitessa kuin asuinympäristön maine. Ympäristöstä on siis tullut tärkeämpi kuin asunnosta ja ihmiset ovat valmiita maksamaan siitä. Joka tapauksessa usein asukkaat joutuvat tekemään kompromisseja näiden kahden välillä (Vuolanto 2004: 27).

Vuolanto (2004: 27) on tutkimuksessaan nimennyt kolme keskeisintä asumisvalintoja ohjaavaa tekijää. Ensinnä valintaa voi ohjata tiettyyn paikkaan tai asuinalueelle juurtuminen. Toiseksi valintaa voi ohjata myös vahvat asumiseen tai työnteekoon liittyvät syyt, kuten työmatka tai lisätilan tarve. Kolmanneksi asumisvalintoja voidaan nähdä ohjaavan myös asumiseen lisäarvoa tuovilla elämäntapaan ja kulttuuriin liittyvillä tekijöillä, esimerkiksi halulla hakeutua hyväksi koettuun miljööseen tai asumisella tyyliittelemisellä.

Edellä mainittujen lisäksi valintaan vaikuttaa kotitalouden ja asuinympäristön ominaisuudet, joita ovat muun muassa elämänvaihe ja ikä, elämäntapavalinnat ja elämänhistoria sekä arvostukset (Vilkama ym. 2016: 13). Esimerkiksi elämäntapahtumien merkitys korostuu tutkimuksissa (esim. Groot ym. 2011). Ennen kaikkea asuinympäristön ominaisuuksissa yksilön kokema laatu sekä niiden taustalla olevat tarpeet ja arvostukset vaikuttavat valintaan (Arvola ym. 2010: 9). Asuinympäristön laadun muodostavia tekijöitä voivat olla esimerkiksi alueen sosioekonominen - ja etninen asukasrakenne, alueen maine ja siihen liitetyt mielikuvat, alueen palvelut ja alueen fyysiset ominaisuudet sekä liikenneyhteydet ja saavutettavuus (Vilkama ym. 2016: 13–14).

Kiteytetysti asumiseen liittyviin valintoihin voidaan todeta koostuvan useista tekijöistä, jotka ovat tottumuksen, elämäntapojen ja elämäntyylien sanelemia (Vuolanto 2004: 27). Kuitenkin tässä tutkielmassa perehdytään näistä tekijöistä arvostuksiin, sillä kuten Koistinen ym. (2016) toteavat, arvostukset kertovat enemmän asuinpaikan valintaan liittyvistä tekijöistä kuin esimerkiksi sosioekonomiset tekijät. Esimerkiksi samantyyppisessä taloudellisessa asemassa olevat ihmiset voivat tehdä hyvin erilaisia valintoja (Jansen 2014).

Arvot valinnan taustalla

Asuinpääöstä tehtäessä arvovalinnat eivät ole vapaita, sillä ne ovat kulttuurisidonnaisia ja niitä voidaan tehdä useamman henkilön arvostusten kompromissina. Yksittäisten ihmisten asenteiden ja mielipiteiden muodostumiseen ovat vaikuttaneet monet tekijät kuten kulttuuri, olosuhteet ja muut ihmiset (Arvola ym. 2010: 10). Esimerkiksi aiemmissa tutkimuksissa on havaittu, että tietyt arvostukset ovat sosiaalisesti hyväksytympiä kuin toiset (Schwartz & Bardi 2001). Arvon kokeminen rakennetussa ympäristössä voi siis vaihdella arvon kokijasta ja ajasta riippuen hyvinkin voimakkaasti (Siponen ym. 2010: 22). Kuten aiemmin todettiin, arvot ohjaavat valintaa, sillä ne määrittävät asumispreferenssejä ja sitä mitä asukas arvostaa. Tämä näkyy asumisen valinnoissa siten, että lapsiperheen arvostaessa turvallista kasvuympäristöä, pyrkivät he asumaan sellaisella alueella, jossa tämä arvostus toteutuu (Kemppainen ym. 2014).

Tärkeää on huomioda, että havainnoidessa tietyllä alueella asuvien asukkaiden arvostuksia ja niiden yhteyksiä alueen ja rakennusten ominaisuuksiin, sijainti ja siitä riippuva hintataso eivät enää välttämättä ole asukkaan näkökulmasta ajankohtaisia tai kiinnostavia, eivätkä siksi tule tutkimuksessa esille (Arvola ym. 2010: 10). Asunnon hinta on yksi tekijä arvon kokemisessa. Esimerkiksi asunnon maksaessa vähemmän kuin etukäteen ajateltiin voi rahaa jäädä rahaa muihin toimintoihin, jotka edistävät yksilön päämääriä.

Koska arvot ohjaavat asumispreferenssejä ja arvostuksia on myös niiden käsitteleminen hyödyllistä. Tutkitusti suomalaisten asumispreferensseihin kuuluvat luonnonläheisyys, rauhallisuus ja pientaloasuminen. Nämä suositukset toistuvat usein asuinalueesta, tulotasosta, koulutuksesta sekä ammatista riippumatta (Kortteinen ym. 2005: 123–124). Suomen ympäristökeskuksen vuonna (2016) teettämän asukasbarometrin mukaan suomalaiset arvostavat kaupunkimaisella asuinalueella eniten hyvää sijaintia ja liikenneyhteyksiä, luonnonympäristöä, rauhallisuutta sekä hyviä ulkoilumahdollisuuksia (Strandell 2017).

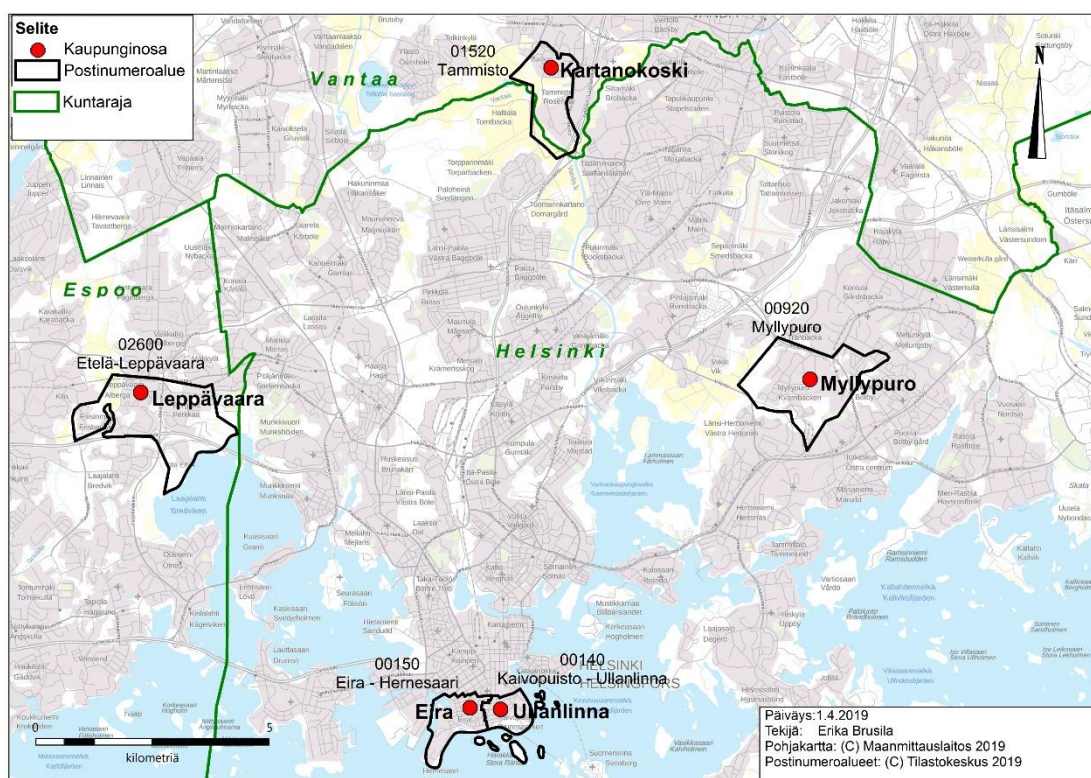
Lisäksi aiemmissa tutkimuksissa on löydetty erilaisia arvopohjaisia asukas segmenttejä. Jansen (2014) huomasi tutkimuksessaan, että henkilöt jotka priorisoivat arvona turvallisuuden korkealle arvojen hierarkiassa asuvat useammin keskusalueiden ulkopuolella. Toisaalta ne asukkaat, joille itsensä toteuttaminen on arvona tärkeä asuvat useammin keskustassa. Samankaltainen tulos on havaittavissa myös Vasasen (2010) tutkimuksessa, jossa havaittiin, että Turun keskustan asukkaille asuinalueen rauhallisuudella, turvallisuudella tai näiden puutteella ei vaikuttaisi olevan juuri ollenkaan vaikutusta asumisviihtyvyyteen. Tärkeää on ottaa huomioon kuitenkin tutkimusalueen väestöjakauma. Turun keskustassa lapsiperheitä on alle kymmenen prosenttia kotitalouksista. Tämä kertoo toisaalta sen, ketkä pitävät keskusta-alueita asuinalueena epämiellyttävänä (Vasanen 2010: 22).

Koistinen ym. (2017) tutkivat vuorostaan paikkaan kiinnittymistä ja asukkaiden arvostuksia Espoon keskuksessa, Lahden keskustassa ja Lahden Liippolan lähiössä. Tuloksien perusteella he muodostivat neljä asukastyyppeä, joista kaikille sosiaaliset verkostot ovat tärkeitä, mutta toisella ryhmällä oman perheen ja kodin merkitys korostuu. Tutkimuksessa korostui se, että kaikki asukastyypit arvostavat luonnonläheisyyttä. Lisäksi kaikki haastateltavat toivoivat asuinympäristöltään viihtyisyyttä ja vehreyttä.

PÄÄKAUPUNKISEUTU

Asuinalueet ja niiden arvostus muuttuu ajan kuluessa. Nykyisin hyvin haluttu ja kallis asuinalue on aikoinaan saattanut olla vähemmän arvostettua aluetta (Uuskallio 2001). Valitessaan asunnon ja maksaessaan siitä tietyn hinnan asukkaat paljastavat arvostuksensa (Laakso & Loikkanen 2004: 257). Näin ollen asuntojen suhteelliset hinnat nousevat, kun asuinympäristön ominaisuudet vastaavat aiempaa paremmin asukkaiden mieltymyksiä (Miettinen 2018).

Tähän perustuen tässä kappaleessa perehdytään asukkaiden arvojen vaikutukseen asuntojen hintoihin Helsingin Myllypurossa, Eirassa ja Ullanlinnassa, sekä Espoon Leppävaarassa ja Vantaan Kartanokoskella (ks. kuva 3). Arvojen vaikutusta asumisen valintoihin on tutkittu melko vähän, joten tämä vaikutti osaltaan alueiden valintaan. Kuitenkin ne edustavat mahdollisimman erilaisia alueita pääkaupunkiseudulta.



Kuva 3. Asuinalueet (Erika Brusila).

Asuntojen hintoja tarkastellaan postinumeroalueittain tilastokeskuksen vanhojen osakeasuntojen hintatietoihin perustuen. Huomioitavaa on, että asuinympäristön arvoihin liittyvät tapaustutkimukset on tehty huomattavasti pienemmällä alueella (ks. kuva 3).

Leppävaara ja Kartanonkoski

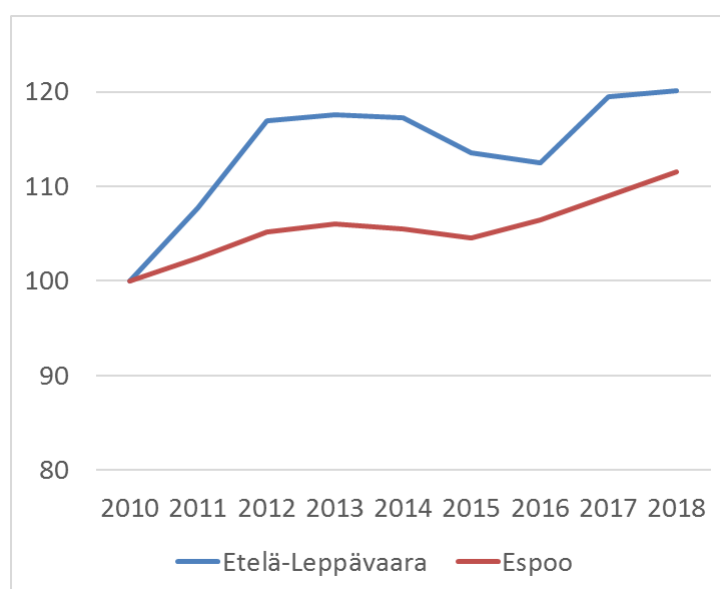
Tämän tapaustutkimuksen lähdeaineistona toimii Espoon Leppävaarassa ja Vantaan Kartanonkoskella Arvola ym. (2010) tekemä tutkimus, jossa tutkittiin asuinympäristöjen ominaisuuksien arvostamista ja sen suhdetta yksilöiden arvoihin. Näin ollen tässä saadut tulokset sopivat sellaisenaan tähän tutkielmaan. Seuraavaksi kerrotaan tutkimuksen keskeiset tulokset ja peilataan niitä asuntojen hintakehitykseen.

Leppävaarassa useimmin kommentoituja aiheita olivat: kolkko arkkitehtuuri, lähellä sijaitsevat ja monipuoliset palvelut, hyvät liikenneyhteydet, aktiivista elämää ja itsensä kehittämistä, arjen sujuvuutta, rentoutumista, sekä terveyttä ja toimintakykyä edistävät piirteet. Kartanonkoskella taas useammin kommentoituja aiheita olivat: rakennetun ympäristön esteettisyys, idylisyyden ja omaleimaisuuden merkitys, sekä puutteet liikenneturvallisuudessa. Kummallakin alueella yleisesti esiintyneitä aiheita toisaalta olivat arkkitehtuurin, sekä tila- ja vihersuunnittelun piirteet, jotka edistivät viihtyisyyden ja esteettisyyden kokemuksia.

Tutkimus on siis erilaisesta menetelmästä huolimatta suhteellisen yhteneväinen aiempien tutkimuksissa saatujen tulosten kanssa (esim. Strandell 2017). Taulukkoon 3 on koottu tutkimuksessa esiin tulleet asukkaiden arvopäämäärät ja osa ominaisuuksista, jotka edistävät niiden toteutumista tai vähentävät arvon kokemista. Huomioitavaa on, että osa tekijöistä voi olla osin päällekkäisiä. Ne voivat toimia arvopäämääränä ja seurauksena samanaikaisesti. Esimerkiksi rentoutuminen ja työstä palautuminen olivat luokiteltu tutkimuksessa arvopäämääräksi, mutta ne voivat yhtä hyvin toimia seurauksena. Taulukossa esitettyjen tekijöiden lisäksi tutkimuksessa havaittiin se, että suhteellisen harvoin asukkaiden mielipiteissä nousi esiin ekologisuus, vaikka toisaalta joukkoliikenteen arvostamisen syynä oli henkilöautoilun välttäminen.

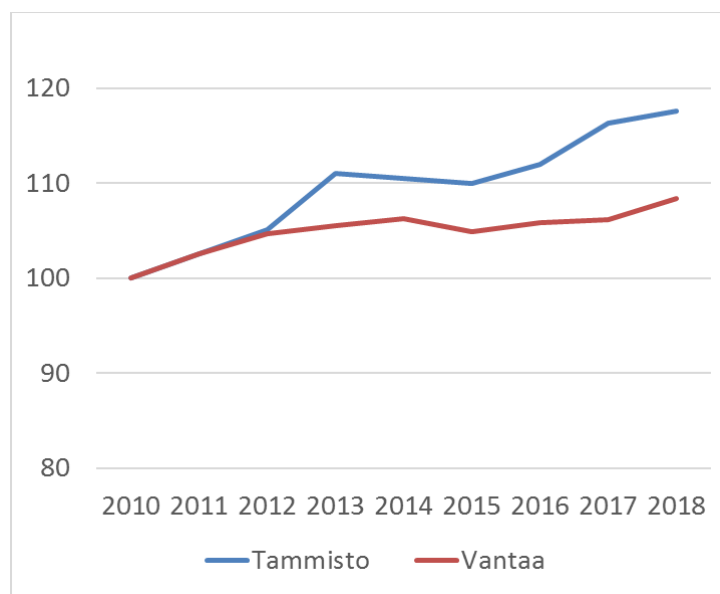
Taulukko 2. Arvopäämäärät, niiden seuraukset sekä ominaisuudet (pohjautuen Arvola ym. 2010 tuloksiin).

Arvopäämäärä	Seuraus	Ominaisuus (mm.)
Viihtyminen	Ympäristö houkuttelee paikassa olemiseen ja tekemiseen	Palvelut, alueen vehreys, vesielementit
Esteettisyys	Kauneuden kokemus	Huolellisesti mietitty tyyli, yksityiskohdat, värikkyys,
Turvallisuus	Lasten turvallisuus, liikenneturvallisuus, turvallinen ja kodikas tunnelma, häiriköivät ihmiset, turvaton tunnelma	Liikennejärjestelyt, kulkuväylät, kunnossapito, lasten leikkipaikat,
Luontoyhteys	Luonnon aistimista, elämän seuraamista, luonnossa oleskelua ja luonnon tuoma rauha	Pihat, puistot, pihasuunnittelu, kasvit, luontoelementit pihalla, metsät, luonto näkymät ikkunoista
Rentoutuminen ja työstä palautuminen	Rentoutuminen ja työstä palautuminen	Viherrakentamisen laatu, alueen palvelut
Käytännöllisyys, arjen sujuvuus	Käytännöllisyys, arjen sujuvuus	Leppävaara: hyvät liikenneyhteydet Kartanonkoski: lasten päiväkotien ja koulujen läheisyys
Yhteisöllisyys ja sosiaaliset suhteet	Yhdessäoloa muiden kanssa	Torit, aukiot, palvelut, penkit, puisto, hyvät lasten leikkipaikat,
Yksityisyys	yksityisyyden ja oman rauhan vaarantuminen, ahtauden tunne	Näkösuoja luovat elementit, talojen sijainti
Lasten hyvä	Lasten hyvä	Monipuoliset ja turvalliset leikkipaikat, palvelut lähellä



Kuva 4. Hintaindeksi, vuoden 2010 keskineliöhinta = 100 (Tilastokeskus 2019).

Etelä-Leppävaaran hintakehitys on samankaltainen verrattuna koko Espoon keskimääräiseen asuntojen hintakehitykseen. Hinnat ovat nousseet suhteellisen tasaisesti tarkastelujakson alusta alkaen. Näin ollen voidaan olettaa, että alueen arvostuksessa ei ole tapahtunut ainakaan kovin suurta muutosta.



Kuva 5. Hintaindeksi, vuoden 2010 keskineliöhinta = 100 (Tilastokeskus 2019).

Tammiston asuntojen hintakehitys oli tarkastelujakson alusta alkaen samankaltainen koko Vantaan keskimääräisten asuntojen hintojen kanssa kunnes vuonna 2012 asuntojen hinnoissa tapahtui selkeä piikki. Tällöin Tammiston asuntojen hinnat nousivat selkeästi keskimääräisten Vantaan asuntojen hintojen ohi. Tällainen nousu selittyy jollain alueen sisäisellä tekijällä, sillä muutoin muutos hinnoissa näkyisi koko Vantaan hintakehityksessä. Aluetta on täydennys rakennettu 2000-luvulla, mutta tämä ei voi yksistään selittää hintojen vaihtelua. Tätä vahvistaa Ahvenniemen ym. (2015: 19) toteama, että täydennysrakentamisella on vain lievä positiivinen, mutta ei kuitenkaan merkittävä vaikutus ympäröivien asuntojen hintoihin.

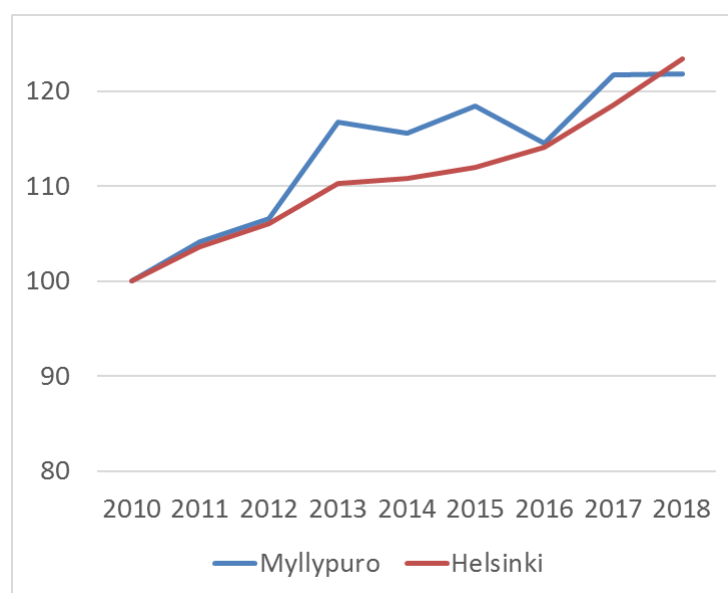
Tärkeää on huomioida hintakehitystä tulkitessa, että uudistuotannon korkeampia hintoja ei vanhojen osakeasuntojen tilastossa oteta mukaan. Näin ollen voidaan todeta, että hintojen nousu ei selity täydennysrakentamisella. Tällöin se selittyy sellaisilla ominaisuuksien muutoksella, jotka vastaavat alueen asukkaiden ja alueelle muuttavien ihmisten arvoja ja arvostuksia entistä paremmin.

Myllypuro

Tässä tapaustutkimuksessa perehdytään Myllypuron lähioön kohdistuneiden kehittämistoimenpiteiden vaikutukseen alueen asuntojen hintoihin. Alueen rakentaminen käynnistyi 1960-luvulla (Tietoa Myllypurosta 2005). Sittemmin Myllypuro on kärsinyt huonosta maineesta. Tällaisia arvioita alueista tekevät usein ihmiset, jotka eivät itse alueella asu (Pulkkinen & Idström 2017: 55). Kuitenkin Helsingin kaupunki on investoinut paljon Myllypuron alueelle ja se on ollut uudistamisen kohteena 1990-luvulta lähtien (Pulkkinen & Idström 2017: 3). Yksi Myllypuron uudistamiseen liittyvä suuri hanke on vuosina 2018-2019 vaiheittain valmistuva Metropolia-ammattikorkeakoulun kampus, joka tuo mukanaan noin 6000 opiskelijaa (Uutta Helsinkiä 2019).

Kehittämistoimenpiteiden onnistumisen puolesta puhuu se, että Myllypuron 1960-luvulla rakennetun metsälähiöosan hinnat ovat nousseet merkittävästi enemmän kun verrataan hintakehitystä muihin samankaltaisiin lähiöihin Kontulaan, Pihlajanmäkeen ja Vuosaareen (Miettinen 2018). Toisaalta syynä tähän voi olla se, että ominaisuudet joita suomalaiset Suomen ympäristökeskuksen asukasbarometrin mukaan arvostavat löytyvät suomalaisista metsälähiöistä. Näin ollen asuntojen hintojen nousu Myllypurossa kertoo alueen olevan aiempaa houkuttelevampi paikka asua eli alueen ominaisuudet kohtaavat kuluttajien mieltymykset entistä paremmin. Myllypuroon tehdyt kehittämistoimenpiteet ovat nostaneet mielenkiintoa alueeseen, mutta taustalla voi olla myös muutoksia kotitalouksien omissa mieltymyksissä (Miettinen 2017: 71).

Huomioitavaa on, että tämänkaltainen kehitys voi käynnistää gentrifikoitumisen eli ilmiön, jossa alueen huonotuloisimmat asukkaat korvautuvat varakkaammilla asukkailla (Miettinen 2017: 74). Seuraavaksi tarkastellaan Myllypuron asuntojen hintakehitystä.



Kuva 6. Hintaindeksi, vuoden 2010 keskineliöhinta = 100 (Tilastokeskus 2019).

Kuvasta 6 voidaan havaita Myllypuron hintojen muodostavan sahaavan kuvion, kun taas koko Helsingin asuntojen hinnat nousevat suhteellisen tasaisesti. Myös Miettinen (2017) havaitsee tutkielmassaan, että Myllypuron asuntojen hinnoissa näkyy selkeä piikki vuodesta 2012 vuoteen 2013, jota ei edellä mainituissa samankaltaisissa lähiöissä näy. Tästä johtuen piikkiin on täytynyt vaikuttaa jokin Myllypurossa tapahtunut suuri - ja kertaluontoinen muuttuja. Yksi tällainen tekijä voi olla vuonna 2012 valmistunut keskustauudistus (Miettinen 2018).

Kuitenkin Myllypuron asuntojen hinnoissa on havaittavissa myös toinen hintojen nousupiikki vuosina 2016-2017, jota on edeltänyt hintojen lasku. Piikin jälkeen hintojen kehitys on tasaantunut hieman Helsingin keskiarvo hintojen alle, kun taas koko Helsingissä samaan aikaan asuntojen hinnat ovat jatkaneet tasaista nousuaan. Mielenkiintoista on se, että onko Myllypuro vakiinnuttanut asemansa ja saavuttanut hintahuippunsa lähiönä vai onko alue alkamassa menettämään arvostusta. Nähtäväksi jää millaisena Myllypuron hintakehitys näyttäytyy tulevaisuudessa. Jos kehittämistoimenpiteet vastaisivat asukkaiden arvopäämääriä, on epätodennäköistä, että hinnat ainakaan kohtuuttomasti laskisivat.

Miettisen (2017) tutkielman tuloksia peilaten kuvaan 6 voidaan kysenalaistaa johtuuko asuntojen hinta piikki vuosina 2012-2013 pelkästään ominaisuuksien vastaamisesta paremmin asukkaiden tarpeisiin, sillä jos näin olisi, miksi asuntojen hinnat

lähtivät suhteellisen jyrkkään laskuun vuosina 2015-2016. Koska yksilöiden arvot ovat suhteellisen stabiileja, ei niiden muutos ainakaan voi olla syynä tällaiseen kehitykseen. Kuitenkin arvot ohjaavat ihmisten helpommin muuttuvia asenteita ja mielipiteitä, joten näin ollen voidaan todeta, että pienikin muutos sellaisessa ominaisuudessa, joka ei tue asukkaiden arvohierarkian tärkeäksi asettamia arvoja voi vaikuttaa negatiivisesti ihmisten muuttopäätöksiin ja täten kysynnän ja tarjonnan lakien kautta asuntojen hintoihin. Toisaalta kehittämistoimenpiteiden vahvistaessa asuntoa etsivien kotitalouksien arvoja voivat toimenpiteet vaikuttaa nostavasti asuntojen hintoihin.

Eira ja Ullanlinna

Tässä tapaustutkimuksessa perehdytään kantakaupungissa sijaitsevien (ks. kuva 3) korkeasti arvostettujen asuinalueiden Eiran - ja Ullanlinnan asukkaiden arvoihin ja alueiden arvostuksen koostumukseen. Lähteenä tapaustutkimuksessa toimii Irma Uuskallion (2001) väitöskirja, jossa hän muodosti alueen asukkaiden haastatteluihin pohjautuen neljä asukastyyppeä, jotka esittelee seuraavaksi. Näitä asukastyyppejä peilataan Schwartzin arvotyyppeihin (ks. taulukko 1).

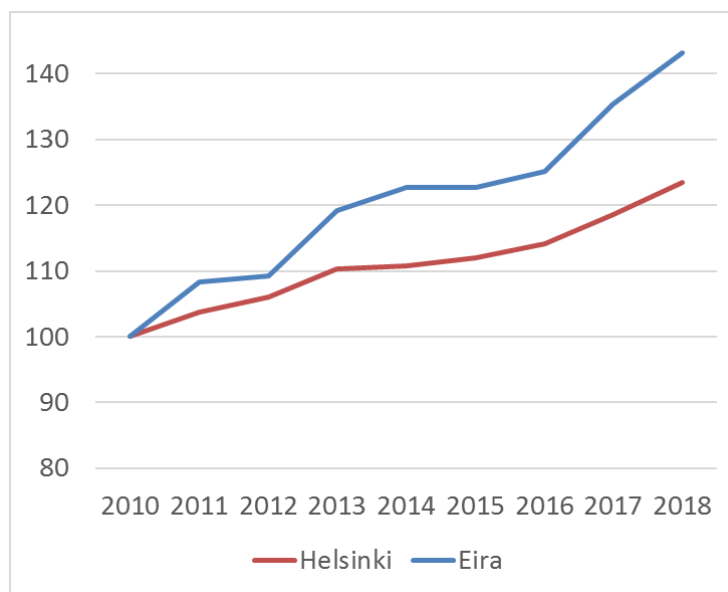
Ensimmäinen Uuskallion havaitsema (2001: 245-246) asukastyypin asukas on syntynyt tai asunut alueella jo pitkään. Asukkaan vallitsevaa arvomaailmaa kuvastaa perinteiden vaaliminen. Asukas on sitoutunut asumaan alueella ja kokee asuessaan symbolista identiteettiä. Toisin sanoen tämän tyyppin asukkaat ovat juurtuneet alueelle suhteellisen vahvasti ja kokevat tätä kautta arvoa asumisessaan. Verrattaessa Uuskallion tulosta Schwartzin arvotyyppeihin voidaan johtopäätökseksi todeta tämän tyyppin asukkaiden arvottavan perinteet korkealle arvojen hierarkiassa.

Toisen asukastyypin vallitseva arvokäsitys liittyy esteettisiin arvoihin ja kulttuurisen kuluttamisen nautintoon. Asunnon hankinta kulttuurihistoriallisesti merkittävältä alueelta on asukkaalle tärkeää. Asukas on usein syntyperäinen helsinkiläinen ja hänelle on ominaista vahva side alueeseen, vaikka sosiaaliset verkostot alueella voivat olla vähäisiä. He ovat vanhojen rakennushistoriallisten arvojen merkityksen korostajia ja hyvä elämä ajatellaan saavutettavan illuusiona rakennuskulttuurin kauneudesta, jota luontotekijät ja merellinen sijainti lisäävät (Uuskallio 2001: 246). Tämän tyyppin asukkaalla Schwartzin arvotyyypeistä korostuu erityisesti mielihyvän, perinteiden ja universalismin arvot.

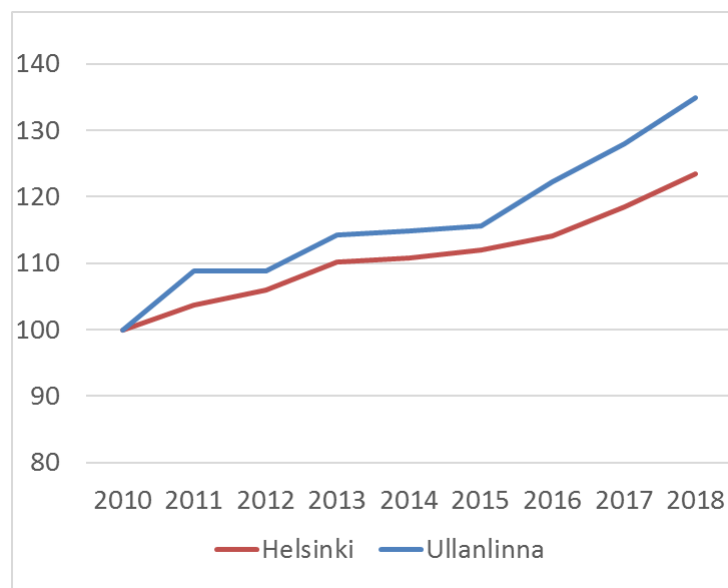
Kolmannen ryhmän muodostavat asukkaat joiden vallitsevaa arvo käsitystä kuvastaa menestymisen unelmoija ja sosiaalinen nousija. Heille asuinpaikka on usein huolellisen suunnittelun tulosta ja unelma menestymisestä on keskeinen elämänsisältö. Muuttaja tulee arvostetun yhteisön jäseneksi ja pääsee asumaan alueelle, joka oli ennen vain unelmaa. He korostavat statuksen merkitystä. Asuinympäristö kuvastaa illuusiota halutusta elämästä ja elämäntavasta. Asuinympäristöstä saatu tyydytys viittaa sosiaalisen maailmaan. Paikkasidos on ponnisteluista johtuen kiinteä ja mielikuvat asuinalueista ovat usein lähiövastaisia (Uuskallio 2001: 247). Tämän tyyppin asukkaan useat piirteet viittaavat suoriutumisen arvoon.

Viimeisen asukastyypin suhde asuinpaikkaan on taloudellinen, mutta asukas kokee lisäarvoa yhteisön jäsenyydestä. Tällaiset asukkaat haluavat mahdollisimman tarkat takeet sijoituksensa kannattavuudesta. Asukas odottaa aktiivisesti tilaisuutta parempiin asuntokauppoihin. Taloudellisen motivaation ohjaamana muuttanut asukas elää kulutuksen ehdoilla ja arvottaa materiaalisia ja ulkoisia arvoja. Symbolisten ja taloudellisten arvojen hierarkiassa voittaa talous (Uuskallio 2001: 248). Näin ollen tämän tyyppiselle asukkaalle voidaan todeta valta arvon olevan merkittävässä asemassa arvojen hierarkiassa.

Johtopäätökseksi Uuskallion (2001) tuloksia tulkiten voidaan Eiran ja Ullanlinnan asukkaiden asumisvalintaa havaita ohjanneen hyvä sijainti, alueelle juurtuminen, esteettinen ja symbolinen arvo, arvostettuun yhteisöön kuuluminen, status sekä mahdollisuus hyvään investointiin. Arvopäämääräksi Schwartzin tutkimustuloksiin pohjautuen nousivat valta, suoriutuminen, perinteet sekä universalismi. Lisäksi kaikkien asukkaiden voidaan havaita arvostavan mielihyvää eli elämästä nauttimista, tosin jokainen omalla tavallaan. Seuraavaksi tarkastellaan alueiden asuntojen hintakehitystä.



Kuva 7. Hintaindeksi, vuoden 2010 keskineliöhinta = 100 (Tilastokeskus 2019).



Kuva 8. Hintaindeksi, vuoden 2010 keskineliöhinta = 100 (Tilastokeskus 2019).

Tarkasteltaessa asuntojen hintakehityksiä (kuva 8 & 9) Eirassa ja Ullanlinnassa vahvistaa se käsitystä, että molemmat alueet ovat suuresti arvostettuja alueita. Tämä näkyy koko Helsingin asuntoihin verrattuna selvästi korkeampina hintoina. Alueiden suuri arvostus ja hintojen jatkuva nousu kertovat sen, että alueiden arvostus ei tule muuttumaan, elleivät yleiset trendit muutu laajasti. Toisaalta tällainen kehitys vie suhteellisen kauan.

Mielenkiintoista on kuitenkin Eiran ja Ullanlinnan hintakehityksen erot. Eiran asuntojen hintojen kehitystä kuvaa suhteellisen jyrkkä nousu. Toisaalta Ullanlinnan asuntojen hinnat nousevat maltillisemmin. Alueiden hintojen muutosta voidaan nähdä selittävän useat eri tekijät, kuten sijoitusmielessä tapahtuneet myynnit ja ostot.

POHDINTA

Tämän tutkielman kirjallisuuskatsaukseen pohjautuen voidaan vahvasti todeta, että arvot ohjaavat asuinaluevalintaa. Näin ollen arvot vaikuttavat alueiden arvostukseen ja asuntojen alueelliseen hintakehitykseen. Asuinympäristöä valitessa täytyy muuttajan tehdä arvojen priorisointia, sillä sellaista asuinaluetta ei ole olemassa, jossa mahdollistuisi kaikkien arvostusten toteutuminen. Lisäksi usein huomioon otetaan myös muiden kotitalouteen kuuluvien yksilöiden arvot, mielipiteet ja tarpeet (Arvola ym. 2010: 10). Täten kompromisseja tehdään suhteessa omiin ja muiden perheenjäsenten arvoihin.

Arvot vaikuttavat asuntojen alueellisiin hintoihin siten, että mitä paremmin alueen ominaisuudet ja niissä piilevä laatu vastaavat asukkaiden korkealle määrittelemiä arvoja, sitä kalliimmat asunnot alueella ovat. Ominaisuuksien vastatessa hyvin asukkaiden arvoja poismuutto alueelta vähenee. Tällöin kysyntä ylittää tarjonnan ja asuntojen hinnat nousevat makrotaloudellisten tekijöiden sen salliessa. Toisaalta, jos alueen ominaisuudet eivät vastaa asukkaiden tärkeäksi määrittelemiä arvoja tulee ylitarjontaa asunnoista ja asuntojen suhteelliset hinnat laskevat.

Alueiden arvostus ja asuessa koettu arvo ovat siis tekijöitä asuntojen hintojen takana, mutta ne eivät vähennä muiden asuntomarkkinateoriassa esitettyjen tekijöiden merkitystä. Arvot voisivat laajemman tutkimuksen avulla selittää hintojen alueellisia muutoksia, joita asuntomarkkinateoria ei selitä suoraan. Loppujen lopuksi kahden alueen ollessa lähes substituoitavia toisilleen, vain erot alueiden välisessä arvostuksessa voivat selittää niiden väliset erot suhteessa keskimääräisiin neliöhintoihin. Tällaiset arvostukset voivat pohjautua todellisuuteen, mutta ne voivat olla myös esimerkiksi median luomia mielikuvia.

Mielenkiintoista on, että tässä tutkielmassa havaitut arvostukset ovat suhteellisen yhtäläisiä aiempien muilla menetelmillä tehtyjen tutkimusten kanssa (ks. arvot valinnan taustalla). Esimerkiksi Leppävaarassa ja Kartanonkoskella korostui luontoyhteys - ja turvallisuus piirteet, jotka ovat nousseet esiin aiemmissä tutkimuksissa tärkeinä piirteinä

asumisen laadun kannalta (esim. Strandell 2017). Toisaalta Eirassa ja Ullanlinnassa turvallisuus ei noussut merkittäväksi tekijäksi. Esteettisyys vuorostaan nousi vahvasti esiin sekä Eirassa, Ullanlinnassa, Leppävaarassa, että Kartanonkoskella. Erilaisten asuinalueiden asukkaiden arvostuksista löytyy laajoja yhteneväisyyksiä, mutta myös eroja.

Tämä voi vaikuttaa ilmiselvältä, sillä asuinympäristöistä löytyy erilaisia ominaisuuksia, jotka tukevat eri arvojen toteutumista. Kuitenkin tämä vahvistaa sitä ymmärrystä, että samoja arvoja tärkeäksi luokittelevat kotitaloudet hakeutuvat asuinalueille, joissa nämä arvostukset toteutuvat. Näin ollen voidaan todeta, että arvoja tutkimalla saadaan syvempi ymmärrys asukkaiden valinnoista, kuin tutkimalla pelkästään niistä johtuneita ominaisuuksien suosituksia.

Tutkittaessa vain preferenssejä, voidaan tehdä virheellinen tulkinta suhteessa ominaisuuteen ja sen täyttämisen tarpeen suhteen. Esimerkiksi Arvola ym. (2010) totesivat viherrakentamisen laadun edistävän palautumista ja rentoutumista. Tutkittaessa vain ominaisuuksia voidaan viherrakentamisen laatu yhdistää koskemaan vain luontoyhteyden kokemusta. Ymmärtämällä, että viherrakentamisen laadun hyödyt ovat moninaiset, mahdollistaa se oikeanlaiset ratkaisut suunnittelussa. Ennen kaikkea tämänkaltaisen ymmärrys mahdollistaa ominaisuuksille vaihtoehtojen löytämisen. Esimerkiksi, jos alueella ei ole mahdollista nostaa viherrakentamisen laatua, ehkä löytyy jokin muu ominaisuus, jonka avulla arvopäämäärää voidaan toteuttaa.

Uusia menetelmiä tarvitaan kasvavien kaupunkien kestäväan ja eriarvoistumista ehkäisevään kehittämiseen. Arvojen ymmärtämisen avulla voidaan kohdentaa toimenpiteitä vastaamaan ihmisten tarpeita. Esimerkiksi tietoa arvoista ihmisten ominaisuuksien suositusten taustalla voitaisiin tulevaisuudessa hyödyntää laajemman skaalan alue- ja kaupunkikehittämisessä, kuten kaavoituksen tukena, toimintojen sijoittamisen työkaluna sekä rakennuttajien päätösten tukena. Esimerkiksi alueiden arvostusta voidaan nostaa erilaisten kehittämistoimenpiteiden avulla. Toimenpiteiden onnistuessa hyvin asuntojen hinnat voivat nousta. Tällainen kehitys on havaittavissa Myllypurossa (Miettinen 2017). Kuitenkin asuntojen hintakehityksessä sittemmin on tapahtunut taantuminen ja asuntojen hinnat ovat laskeneet Helsingin keskiarvon alapuolelle.

Tämä herättää kysymyksen: **Onko kehittämistoimenpiteitä kohdennettu vastaamaan asukkaiden arvoja vai onko niitä tehty pelkästään preferensseihin - ja mielipiteisiin perustuvien tulkintojen pohjalta?** Huomioitavaa on, että arvojen ottaminen kehittämisen keskiöön siten, että ne vastaavat asukkaiden arvoja ei mahdollistaisi tämänkaltaista hintojen laskua suhteessa muuhun Helsinkiin. Arvot ovat kuitenkin suhteellisen stabiileja, toisin kuin asenteet ja mielipiteet.

Kehittämistoimenpiteitä suunniteltaessa tulisi tunnistaa kenelle niitä kohdennetaan. Suunnitellaanko toimenpiteet vastaamaan jo alueella asuvien arvostuksia vai halutaanko alueelle houkutella uusia asukkaita, jolloin asuntojen hinnat voivat nousta. Tämä on tärkeää huomioida, sillä nostamalla alueen yleistä arvostusta voidaan mahdollisesti käynnistää alueen gentrifikoituminen. Lisäksi tiedettäessä kenen intressejä halutaan edistää, voidaan mahdollisiin lieveilmiöihin varautua entistä paremmin.

Kehittämistoimenpiteiden apuna voidaan hyödyntää tietoa arvoihin pohjautuvista asukastypologioista. Esimerkiksi, jos kaupungissa halutaan tehdä segregaatiota ehkäisevää aluepolitiikkaa sosioekonomisen sekoittamisen avulla, voidaan asukastypologiatietoja kohdentaa sellaisiin toimenpiteisiin, jotka vastaavat alueelle toivottujen muuttajien arvomaailmaa. Tämä oivallus on tärkeää, sillä segregaatian ehkäisyssä haasteena on saada suurituloisia vähemmän arvostetuille alueille. Arvopohjaiset asukastypologiat tarjoavat uudenlaisen mahdollisuuden tähän dilemmaan. Kuitenkin tässä tutkielmassa suhtaudutaan varauksella siihen, että arvotutkimuksen avulla voitaisiin segregaatio - ja gentrifikaatio ilmiöitä ehkäistä, sillä harvat sijoittajat haluavat ottaa riskin ja investoida huonolle alueelle. Tästä johtuen kaikkein heikoimpien alueiden arvostuksen nosto on aina haastavaa.

Huomioitavaa on myös, että kaikkien asukastypologioiden houkuttelevuus ei aina ole mahdollista, vaikka arvoja olisi tutkittu laajemmin. Esimerkiksi Eiran ja Ullanlinnan asukkaissa havaittiin sellainen ryhmä, jossa arvostetaan alueen kulttuurihistoriallista arvoa (Uuskallio 2001). Tällaista arvoa ei voida luoda alueelle, jossa sitä ei yksinkertaisesti ole. Arvopohjainen kehittäminen ei siis ratkaise kaikkia ongelmia, mutta ymmärrys asukkaiden valintaa ohjaavista arvoista luo uusia mahdollisuuksia alueiden kehittämiseksi.

Täysin uudenlainen mahdollisuus alueiden kehittämiseksi piilee Porterin arvoketjussa, sillä sen avulla voidaan havaita prosesseja, jotka eivät tuota arvoa asukkaille (Siponen

ym. 2010). Ketjun soveltamisen avulla voisi olla mahdollista pudottaa asunnon arvoketjussa syntyviä kuluja. Lisäksi jos opimme paremmin tunnistamaan ihmisten arvoja asumiseen liittyvien tarpeiden taustalla, olisi mahdollista ottaa ne huomioon jo arvoketjun alussa. Toisin sanoen yhdistämällä tutkimuksissa havaitut asukkaiden arvot arvoketjuun, olisi mahdollista ketjun eri vaiheissa tukea vähemmän arvostettujen alueiden kehitystä sellaisin toimin, jotka nostavat niiden arvostusta.

Tätä tutkielmaa tehdessä haasteeksi nousi asumistutkimuksen pirstoutuminen. Tämä on harmillista, sillä asuinalueiden menestyksellä kehittäminen vaatii holistista näkemystä. Arvot voisivat parhaimmillaan toimia erilaisten näkökulmien yhdistäjänä. Tämän lisäksi tutkielman toteuttamista vaikeutti asuntojen hintakehityksen yhdistäminen tapaustutkimuksiin. Hintatilastot ovat saatavilla postinumeroalueittain ja asukkaiden arvoista tutkimusta on tehty pienemmän mittakaavan alueilla. Tästä johtuen tämän tutkielman rajoissa on mahdotonta tehdä pitkälle meneviä päätelmiä ominaisuuksista, joissa tapahtuneet muutokset ovat vaikuttaneet asuntojen hintoihin.

Yhteenvetona todettakoon, että kehittäminen on pitkäjänteisempää, kun tiedostetaan kenen intressejä toimenpiteillä pyritään edistämään. Arvot tulisi ottaa kehittämisen keskiöön, sillä ne auttavat ymmärtämään kokonais kuvaa. Ne eivät ole ratkaisu kaikkiin suunnittelun ongelmiin, mutta ne avaavat täysin uudenlaisia mahdollisuuksia asuinympäristöjen ja kaupunkien kehittämiseksi.

LÄHTEET

- Ahvenieminen, H., A. Knuuti & K. Pennanen (2015). Täydennysrakentamisen vaikutus alueen vanhojen asuntojen hintoihin.
<https://wiki.aalto.fi/download/attachments/94705299/Ahvenieminen_REPSU_ATR_A20150602.pdf?version=1&modificationDate=1433833284991&api=v2>
7.4.2019.
- Antonides, G. & W. van Raaij (1998). *Consumer Behaviour – A European Perspective*. 642 s. Redwood Books. Trowbridge, Wiltshire, Great Britain.
- Arvola, A., P. Lahti, P. Lampila, A. Tiilikainen, R. Kyrö, S. Toivonen, K. Viitanen & S. Kerkifrantti (2010). *Asuinympäristön ominaisuudet ja asukkaan arvot. Kuluttajatuutkimusnäkökulman sovellus asuinympäristön koetun laadun tutkimukseen*. 229 s. VTT tutkimusraportti R-04869-10.
- Aura, S., L. Horelli & K. Korpela (1997). 197 s. *Ympäristöpsykologian perusteet*. Helsinki: WSOY.
- Bernelius, V. (2013). *Eriytyvät kaupunkikoulut: Helsingin peruskoulujen oppilaspohjan erot, perheiden kouluvalinnat ja oppimistuloksiin liittyvät aluevaikutukset osana kaupungin eriytymiskehitystä*. Helsingin kaupunki tietokeskus.
- Coolen, H. & J. Hoekstra (2001). Values as determinants of preferences for housing attributes. *Journal of Housing and the Built Environment* 16: 285 - 306.
- Coolen, H., P. Boelhouwer & K. Van Driel (2002). Values and goals as determinants of intended tenure choice. *Journal of Housing and the Built Environment*, 17(3), 215–236.
- Coolen, H. (2008). *The meaning of dwelling features: Conceptual and methodological issues*. 153 s. Amsterdam: Delft University of Technology, IOS Press.
- De Groot, C., C. Mulder, M. Das & D. Manting (2011). Life events and the gap between intention to move and actual mobility. *Environment and Planning* 43, 48–66.
- Eerola, E., T. Lyytikäinen & T. Saarimaa (2012). Asuntomarkkinat ja muuttoliike – mistä asumisen hintaerot kertovat? *Teoksessa* Metropolialueen talous: Näkökulmia kaupunkitalouden ajankohtaisiin aiheisiin. s. 211–222. (toim.): H. A. Loikkanen, S. Laakso & I. Susiluoto. Helsinki: Tietokeskus.
- Gutman, J. (1982). A Means-End Chain Model Based on Consumer Categorization Processes. *Journal of Marketing*, 46(2), 60–72.
- Hasu, E. (2017). *ASUMISEN VALINNAT JA PÄÄTÖKSENTEKO paljastettuina ”Mitä kaikkea me ei tajuttukaan kun tähän muutettiin ja mökistä luovuttiin*. 177s. Aalto-yliopiston julkaisusarja DOCTORAL DISSERTATIONS 43/2017

- Holbrook, Morris B. (1999). Introduction to Consumer Value. *Teoksessa* Consumer Value: A Framework for Analysis and Research, 1-28. M. Holbrook. London: Routledge.
- Huovari, J., S. Laakso, J. Luoto & S. Pekkala (2002). *ASUNTOMARKKINOIDEN ALUEELLINEN ENNUSTE*. Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen raportteja N:o 185.
- Häyry H. ja M. (1998). Arvot ja niiden arviointi. *Teoksessa* Rakennamme tulevaisuutta. (toim.): A. Kajanto, 19-36. Kokkola.
- Jansen, S., H. Coolen & R. Goetgeluk (2011). *Teoksessa* The measurement and analysis of housing preference and choice. (toim.): *Introduction*, 1 – 26. Dordrecht: Springer.
- Jansen, S.J.T. (2014). Different Values, Different Housing? Can Underlying Value Orientations Predict Residential Preference and Choice? *Housing, Theory and Society*, 31(3), 254-276.
- Kamakura, W., & J. Mazzon (1991). Value Segmentation: A Model for the Measurement of Values and Value Systems. *Journal of Consumer Research*, Vol. 18, No. 2. 1991.
- Kauko, T. & J. Kersloot (2004). Measurement of housing preferences: a comparison of research activity in the Netherlands and Finland. *Nordic journal of surveying and real estate research* 1, 144-163.
- Kemppainen, T., H. Lönnqvist & M. Tuominen (2014). Turvattuus ei jakaudu tasan. Mitkä asuinalueen piirteet selittävät helsinkiläisten kokemaa turvattomuutta? *Yhteiskuntapolitiikka* 79: 1, 5–20.
- King, P. (2009). Using theory or making theory: Can there be theories of housing? *Housing, Theory and Society*, 26(1), 41–52.
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto. (2013). Asuntotuotannon kilpailun esteet Pääkaupunkiseudulla Loppuraportti. <<https://www.kkv.fi/globalassets/kkv-suomi/julkaisut/selvitykset/2013/kkv-selvityksia-1-2013.pdf>> 2.4.2019.
- Koistinen, K., L. Peura-Kapanen, K. Honkanen & J. Poikolainen (2016). Asumisen arvostukset ja paikkaan kiinnittyminen–Asuinaluekokemuksia Espoosta ja Lahdesta. Yhdyskuntasuunnittelun seura ry. <<http://www.yss.fi/journal/asumisen-arvostukset-ja-paikkaan-kiinnittyminen-asuinaluekokemuksia-espoosta-ja-lahdesta/>> 2.4.2019
- Kortteinen, M., M. Tuominen & M. Vaattovaara (2005) Asumistoiveet, sosiaalinen epäjärjestys ja kaupunkisuunnittelu pääkaupunkiseudulla. *Yhteiskuntapolitiikka*, vol. 70, s. 121-131.

- Kyttä, M., M. Kahila & T. Heikkinen (2009). Elinympäristön laadun kytkeytyminen eheyttämiseen. Teoksessa: Sairinen, Rauno (toim.) Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja elinympäristön laatu (s. 79–120). Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B 96. Espoo: Teknillinen korkeakoulu.
- Laakso, S. & H.A. Loikkanen (2004). Kaupunkitalous: johdatus kaupungistumiseen, kaupunkien maankäyttöön sekä yritysten ja kotitalouksien sijoittumiseen. s. 472 Helsinki: Gaudeamus.
- Laakso, S. (2015). *Maankäyttö, liikenne ja asuntojen hinnat: Saavutettavuuden ja yhdyskuntarakenteen vaikutuksista asuntojen hintaan ja maankäytön tehokkuuteen. Helsingin seudun liikenne*. Helsingin seudun MAL-neuvottelukunta 06/2015.
- Laitio, M. (2018). Yleiskaava sovittaa yhteen ja ohjaa asemakaavojen laatimista. Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu. <https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Yleiskaavoitus> 2.4.2019.
- Lapintie, K. (2010). Intohimon hämärä kohde – Mitä asukas haluaa? *Yhdyskuntasuunnittelu* 48: 2, 41–57.
- Lindberg, E., T. Gärling, H. Montgomery & R. Waara (1987). People's evaluation of housing attributes. A study of underlying beliefs and values. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 4(2), 81–103.
- Maanmittauslaitos. Avoimien aineistojen tiedostopalvelu <<https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/avoimien-aineistojen-tiedostopalvelu?fbclid=IwARI-ReHod-SKsfqmveb2Smjc4aC9BRlC9mfe1t66wYlmq9HZlT0MAQwvdlI>> 1.4.2019.
- MacLennan, D. & J. Bannister (1995). Housing research: Making the connections. *Urban Studies*, 32(10), 1581–1585.
- Marsh, A. & K. Gibb (2011). Uncertainty, expectations and behavioural aspects of housing market choices. *Housing, Theory and Society*, 28(3), 215–235.
- Massey, D. S. & N. A. Denton (1988). The Dimensions of Residential Segregation. *Social Forces* 67: 2, 281–315.
- Miettinen, A. (2018). Myllypuron omistusasuntojen hintakehitys esimerkkinä Helsingin aluekehittämistoimien vaikutuksista. Kvartti kaupunkitiedon verkkolehti. <<https://www.kvartti.fi/fi/artikkelit/myllypuron-omistusasuntojen-hintakehitys-esimerkkina-helsingin-aluekehittamistoimien>> 2.4.2019
- Miettinen, A. (2017). Aluekehittämistoimenpiteiden vaikutukset Myllypuron asuntojen hintakehitykseen 2000- ja 2010-luvuilla. Pro gradu -tutkielma Helsingin Yliopisto.

- Molin, E., H. Oppewal & H. Timmermans (1996). Predicting consumer response to new housing: A stated choice experiment. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 11(3), 297–311.
- Niiniluoto, I. (1994). *Järki Arvot ja välineet*. 352 s. Otava. Helsinki.
- Oikarinen, E. (2007). *Studies on housing price dynamics*. 311 s. Turku: Turun kauppakorkeakoulu.
- Piercy, NF & NA. Morgan (1997). The impact of lean thinking and the lean enterprise on marketing: threat or synergy? *Journal of Marketing Management* 13: 679-93.
- Porter, ME. (1985). *Competitive Advantage: Creating and Sustaining Superior Performance*. 577 s. The Free Press, USA.
- Pulkkinen, E. & A. Idström (2017:1). MUUTTUVA MYLLYPURO – katsaus esikaupunkialueen menneisyyteen ja nykypäivään. Työpapereita Helsinki. <https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/17_08_23_Tyopapereita_01_Pulkkinen_Idstrom.pdf> 2.4.2019
- Purjo, T. (2014). *Arvot ovat ihmisen toiminnan perusta*. 134 s. Tampere University Press.
- Schauman, H. (2014). Tonttimaan tarjonta, sääntely ja asuntojen hinnat. *Kansantaloudellinen aikakauskirja* 110. vsk. 1/2014, 96–110.
- Schwartz, S. H. (1992). Universals in the content and structure of values: Theoretical advances and empirical tests in 20 countries. *Advances in Experimental Social Psychology* Volume 25, 1-65.
- Schwartz, S. H. & Bardi, A. (2001). Value Hierarchies Across Cultures. Taking a Similarities Perspective. *Journal of Cross-Cultural Psychology* 32: 3, 268–290.
- Schwartz, S. H. (2012). An Overview of the Schwartz Theory of Basic Values. *Online Readings in Psychology and Culture*, 2(1). psychology (Vol. 25, pp. 1-65). New York: Academic Press.
- Siponen, T., J. Malvalehto, M. Herrala & H. Haapasalo (2010) *Kiinteistöjen arvoketjuanalyysi*. Oulu: Oulun Yliopisto. 107 s. Tuotantotalouden osaston tutkimusraportteja 1 /2010. ISBN 978-951-42-9341-2. ISSN 1459-2428.
- Smith, L., K. Rosen & G. Fallis (1988). Recent Developments in Economic Models of Housing Markets. *Journal of Economic Literature* Vol. XXVI, 29-64.
- Soininvaara, O. (2018). Asuinalueiden muuttuva arvostus <<http://www.soininvaara.fi/2018/10/22/asuinalueiden-muuttuva-arvostus/>>. 5.3.2019.
- Storper, M. (2013). *Keys to the city: How economics, institutions, social interaction, and politics shape development*. 288 s. Oxfordshire: Princeton University Press.

- Strandell, A. (2017). Asukasbarometri 2016 Kysely kaupunkimaisista asuinympäristöistä. Suomen ympäristökeskus.
<<https://www.ymparisto.fi/asukasbarometri>> 2.4.2019.
- Tietoa Myllypurosta. (2005). <<https://myllypuro.fi/tietoa-myllypurosta>> 7.4.2019
- Tilastokeskus. (2019). Suomen virallinen tilasto Osakeasuntojen hinnat [verkkajulkaisu].
<http://www.stat.fi/til/ashi/?fbclid=IwAR27pOIbajA7QOuR0F_3I8s10JEQ7OrSLNEbXh3bPZOIKVQN27huZl3RI98> 7.4.2019.
- Uuskallio, I. (2001). Arvostetut asuinsijat Asuinalueiden arvostuksen sosiokulttuurinen analyysi 1990- luvun Helsingissä ja Tehtaankadulla etelään. 307 s. Helsingin kaupungin tietokeskus.
- Uutta Helsinkiä. (2019). Myllypurossa rakennetaan etenkin keskustan tuntumassa. Modernin keskuksen lisäksi on tulossa viihtyisiä pientaloalueita.
<<https://www.uuttahelsinki.fi/fi/myllypuro/rakentaminen>> 2.4.2019
- Vasanen, A. (2010). Asuinpaikkana kaupungin keskusta. Asumispreferenssit ja asumisviihtyvyys Turun keskustassa. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 48(1), 6–23.
- Vilkama, K., S. Ahola & Vaattovaara, M. (2016). Välttelyä vai vetovoimaa. Asuinympäristön vaikutus asuinalueilla viihtymiseen ja muuttopäätöksiin pääkaupunkiseudulla. Tutkimuksia 4/2016. Helsingin kaupungin tietokeskus, Helsinki.
- Vilkama, K. & J. Hirvonen (2018). Helsingin alueellinen eriytyminen: kaksi lähestymistapaa segregaaion seurantaan. KVARTTI 1/2018.
<<https://www.kvartti.fi/fi/artikkelit/helsingin-alueellinen-eriytyminen-kaksi-lahestymistapaa-segregaaion-seurantaan>> 1.4.2019.
- Vuolanto, T. (2004). *Kaupunkirakentamisen sosiaalisia lähtökohtia Kruunuvuorenrannassa*. Helsingin Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 16.
- Woodruff RB (1997). Customer value: the next source for competitive advantage. *Journal of the Academy of Marketing Science* 25:2:139-53.